



## Ilustre Ayuntamiento de El Rosario

Exp. 6887/2021

### ANUNCIO DE CONSULTA PREVIA

Por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el cinco de agosto de dos mil veintiuno, se adoptó el Acuerdo de la **iniciación del procedimiento de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento**, fijando la necesidad y oportunidad de su modificación en lo siguiente:

El objeto fundamental del presente documento es ordenar pormenorizadamente el ámbito de Llano Blanco, y con ello fijar los criterios y estructura que vendrán a completar la trama urbana, dando continuidad al suelo urbano de Tabaiba Alta y de El Chorrillo, permitiendo además dotar a esta franja de la zona costera del municipio de las Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres de los que es claramente deficitario el suelo urbano consolidado existente en el entorno próximo del ámbito. Para ello, se pretende, no sólo justificar la adecuación de la ordenación definida a las necesidades urbanísticas del ámbito y el entorno que nos ocupan, sino que se modificarán determinados aspectos de las Normas Subsidiarias, y todos aquellos artículos que sean necesarios para que las Normas Subsidiarias den perfecta cobertura a la ordenación planteada, las tipologías edificatorias definidas, etc., y determinar las unidades de actuación en que se dividirá el Sector y que facilitaran su desarrollo urbanístico y su viabilidad.

Colmatada la franja costera situada entre la TF-1 y el mar, en los núcleos residenciales de Tabaiba, Radazul, Costanera y Bocacangrejo; y de igual manera colmatada la zona residencial de la franja costera situada entre la TF-1 y la TF-28, en los núcleos de Tabaiba Media y Radazul Alto, y encontrándose altamente desarrollado el suelo urbano de Tabaiba Alta, y de El Chorrillo, ambos aguas arriba de la TF-28, se hace necesario resolver la pieza territorial que nos ocupa, y que está llamada a ser la expansión residencial del municipio de El Rosario en su franja costera. La presente modificación de las NNSS viene a resolver no sólo la carencia en la oferta de suelo residencial en este ámbito geográfico, que en las últimas décadas se ha consolidado como un importante ámbito residencial del área metropolitana de la isla de Tenerife, por lo que se hace necesario ordenar su crecimiento, y poner este al servicio del ámbito territorial en el que se ubica, para con ello, a la vez que se pone en circulación un suelo destinado a dar respuesta a la expansión natural del municipio en su franja costera, que como se ha señalado está ya colmatada en muchos de sus núcleos, completar las carencias dotacionales e infraestructurales, de las que planeamientos anteriores, y ocupaciones desordenadas del territorio, impidieron dotar a este ámbito territorial, y que sin la ayuda del Sector privado, se hace imposible viabilizar su implementación en la trama urbana.

La ordenación de esta pieza se torna imprescindible para desde el control municipal realizar un diseño urbano, que por un lado, dé respuesta a la demanda residencial de esta zona, estratégicamente ubicada en la periferia del área metropolitana y altamente demandada como lugar habitacional; y que por otro lado, su ordenación y desarrollo nos permita suplir las carencias de Dotaciones, Espacios libres, Equipamientos, y Viviendas de Protección, entre otros, de las que como se ha señalado, la franja costeras del municipio en general y este ámbito en particular, son altamente deficitarios.





## Ilustre Ayuntamiento de El Rosario

Las actuaciones que plantea la Modificación Sustancial, en la que la estructura viaria que se define, por porte y cuantía, viene a reproducir reinterpretados modelos residenciales ya implantados en el entorno, y que han tenido éxito, en los que sin llegar a la construcción en Colonia, se reduce la cuantía de metros cuadrados de vías rodadas por vivienda, al diseñarse un parcelario, para las tipologías con menor densidad edificatoria, en las que se hace obligado introducir espacios peatonales privados para dar acceso a las unidades habitacionales que se creen, mientras que en las zonas con un menor impacto visual en el paisaje, dada la topografía del ámbito, se emplazan las tipologías de mayor densidad edificatoria, que junto al posicionamiento y dimensionado de los espacios libres, y la ubicación estratégica de Dotaciones y equipamientos servirá para dotar a esta zona de Llano Blanco de una imagen urbana renovada, que dará lugar a nuevos espacios de relación en la franja costera del Municipio, estableciéndose nuevos usos y actividades, a la vez que se contribuye a enriquecer y diversificar la oferta residencial, sobre todo de vivienda protegida, altamente deficitaria en la zona costera del municipio en particular y el área metropolitana en general.

Los objetivos se resumen en los siguientes:

- Generar zonas de expansión urbana del tejido Residencial colmatando los vacíos interurbanos.
- Dotar al ámbito territorial de las Dotaciones, Espacios libres y Equipamientos de los que es deficitario.
- Colmatar la trama urbana generando una estructura viaria que permita coser los diferentes núcleos urbanos.
- Generar una importante oferta de Viviendas de Protección que supla la carencia de Viviendas de Protección, no solo del municipio, sino del Área Metropolitana.

Respecto a los criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos:

- Permitir el desarrollo de la franja costera del municipio, como enclave estratégico para el crecimiento residencial ordenado del municipio y del área metropolitana.
- Crear y poner en circulación una importante bolsa de suelo que permita ofertar al mercado inmobiliario público y privado vivienda de protección, de la que es deficitario el municipio en particular y el área metropolitana en general.
- Dotar a este ámbito territorial de los Servicios, Dotaciones, Equipamientos e Infraestructuras de los que es deficitario, logrando con ello crear nuevos espacios de relación, y la mejora de la calidad urbana del entorno.
- Mejorar la calidad urbana y el valor del entorno próximo, al objeto de realizar una apuesta de futuro hacia una revitalización del modelo mediante estrategias de renovación de los elementos autoconstruidos y colmatación de los espacios intersticiales de la trama urbana.
- Incrementar la calidad de la planta residencial a través de la réplica de modelos residenciales que han funcionado en la zona y que forman parte de la seña de identidad de este ámbito territorial, que permite una mayor calidad espacial de la ocupación residencial del territorio y hace más sostenible y viable el mantenimiento de los espacios públicos.





## Ilustre Ayuntamiento de El Rosario

---

- Potenciar la renovación y rehabilitación de las construcciones autoconstruidas, así como mejorar e incrementar la oferta complementaria existente.
- Repercutir económicamente en el núcleo a través de los ingresos derivados de la mejora del sistema de actividad y la capacidad de éste para atraer capital.
- Mejorar la accesibilidad y conectividad entre los diferentes núcleos que colonizan la franja costera del municipio.
- Recualificar el espacio de uso público como estrategia de diversificación del espacio de ocio y oferta de servicios que incremente la calidad de la ciudad residencial.
- Mejorar la red viaria y peatonal, dotándolas de las condiciones necesarias para un paseo agradable, añadiendo elementos de sombra que posibiliten la estancia o el reposo, lo que otorgará valor al Sector haciéndolo capaz de atraer capital.
- Mejorar la accesibilidad para personas de movilidad reducida en espacios de uso público y fomentarlo en espacios privados.

Por lo expuesto, se somete a consulta pública por plazo de un mes a través del portal web del Ayuntamiento <https://www.ayuntamientoelrosario.org>, para recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

En El Rosario, a la fecha de la firma.  
(documento firmado electrónicamente)  
El Concejal delegado de Urbanismo

